

降准利好楼市 房贷折扣或加大

本报记者 董成成

时隔三十余月,央行于2月4日再次宣布降准,金融机构人民币存款准备金率自2月5日起下调0.5个百分点。基于近半年来“930”房贷新政、降息等货币政策对楼市提振作用已现,不少业内人士认为,此番央行降准将有助于房地产市场的进一步回暖升温。

“这对大部分开发商来说是利好消息”,业内人士表示,在目前房地产市场资金链整体紧张的情况下,存款准备金率下

调将意味着开发商贷款难度、融资成本的降低。受此影响,“房企最困难的时间已经过去。”

专业人士分析,此次央行降准对贷款买房人来说也有益处,按揭贷款会更加宽松,优惠利率幅度也可能更大。并建议开发商顺势而为,加大降价促销力度,及时消化库存。

事实上,近半年来,央行已推出多项房贷利好政策。曾在9月底颁布“930”房贷

新政,内容涉及“认房不认贷”及“最低七折利率”,并于11月22日下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。

此后,各大银行首套房利率折扣略有松动,但幅度并不大,对楼市提振作用也较有限。据网上公开数据显示,截止目前,北京等一线城市房贷利率最低折扣多为9折,二三线城市也多为95折或基准,仅极少数银行可达85折,且享受折扣条件苛刻。

此次央行降准,将使此前下调房贷利率、调息等诸多“救市”方式效力进一步释放。因为,降准将增加商业银行可贷资金,这对释放资金流动性、促进贷款利率下调,有实质的意义。

在此基础上,楼市将在降息影响下出现“暖上加暖”现象,部分城市的房贷折扣,将可能在目前9折主流的基础上回归到85折。而随着预期转变,购房者入市积极性会继续提高,房价也将迎来新一轮上涨。

楼市拐点也许并未到来

地方微刺激频发,部委发声稳楼市

本报记者 巩雨晨



人口红利优势减弱,新常态下的变革

据最新报告显示,2015年之后,20-64岁劳动力开始负增长,下降速度将超过日本。未来中国人口结构会变成非常不稳定的“倒三角”。一言蔽之,“生的少了,老得快了”。对楼市最直接的反映是:“人少了,房子多了”,特别在库存量大的城市,不仅房子不用抢了,还卖不出去。由于人口结构发生了转变,楼市所赖以生存的土壤——“人口红利”正在逐渐消失。人口专家认为,从理论上说,出现刘易斯拐点后(即劳动力过剩向短缺的转折点),人口

红利就会逐渐消失。

面对人口红利拐点、城镇化降速以及社会总库存难解决这三大中国房地产无法避免的难题,房企将逐步淡出之前的大开发模式,一方面加快去库存回笼资金速度,另一方面,转型寻求自身出路。不单单是房企做出了一定努力,各地政府也频频发声,稳定楼市发展。某专家指出,房地产市场将再度迎来政策市,但此轮政策市将与过去不同,将是在新常态下的变革。

中央部委发声稳楼市

2月4日,央行时隔两年多再次宣布实施全面降准,2月5日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这是自去年11月21日央行宣布降息以来,货币政策再次宽松化,也是楼市自去年9月30日限贷解绑后再次迎来资金面利好。

与此同时,各部委也频繁发声利好楼市。此前,住建部出台《关于加快培育和发展住房租赁市场指导意见》则提出,支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租,并通过从租赁市场筹集公共租赁住房房源。随后1月20日,

住建部部长陈政高表态,房地产库存高企的三四线城市,再盖新楼进行整体安置已没必要。住建部要指导督促商品住房较多的城市,出台支持措施,将商品房转化为安置房,促进棚改与利用存量房的有效衔接。

专家分析指出,这一政策对购房者而言有托底的作用,在政府回购承诺的影响下,购房者入市的积极性会提高。他认为在库存高企的三四线城市,开发商或市民可能更有动力去把多余的房子卖给政府,从而减少库存量,促使购房者积极入市。

地方微刺激频发,救市心强

近日,四川资阳市被曝出台20条措施稳定住房消费,涉及税收金融、棚改货币安置、住房公积金、首套房认定标准等多方面。值得注意的是,这在四川并不是个例。将于2月15日起执行的浙江绍兴,更是除了对购房人有一定补贴、优惠外,对房企也有大力度税费减免,放宽土地出让金支付期限。

我省将综合衡量商品房库存量、销售速度以及人口规模等因素,编制住房建设规划和年度规划,同时,积极发展房屋租赁市场,大力发展养老、旅游等跨界地产,消化存量商品住房,促进住房消费。我省还将推广青岛、

潍坊等地经验,在棚户区改造中集中采购区位优势、价格适宜,配套完善的存量房源,打通商品房和保障房的通道。业内人士分析认为,保障房需求量巨大,如果将大量商品房转化为保障房,可消化大量存量房,同时能加快住房保障进度,一举两得。

不仅如此,山东省也已经制定下发了相关文件,放宽了公积金贷款条件,表明设区市可根据当地实际情况,研究制定首套房和改善型自住住房公积金贷款认定标准。东营市也将第二套房贷款首付比例由60%调整为40%。

央行降准提振楼市信心 房价有望稳中有升

本报记者 侯晓芸

2月4日,正逢立春,央行一则降准0.5%的消息,给楼市带来了阵阵春风。央行宣布自2月5日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,预计释放资金规模约为6850亿元。在全球掀起量化宽松潮、我国经济下行压力大的背景下,降准让市场如久逢甘露,楼市有望迎来新一轮上涨。

市场利好投资信心加大 房价不会波动太大

对开发商而言,降准将毫无疑问增加其2015年的投资信心。部分资金层面相对宽松的房企更会在土地扩张以及积极拓展融资渠道方面下大力气,降准能够为各类产业提供流动性刺激,同时也使得房地产市场投资的火车头牵引力能够更好地发挥作用。可以预计,在此类降准后,房地产投资规模会加大,并且会带动别的产业步入新一轮投资的热潮。

东营某地产负责人表示,此次降准意味着释放更多贷款额度且申请贷款更加容易,并且东营市贷款买房者占很大一部分比例,有助于满足刚需房的需求。对于房地产商的影响则主要是销售方面,扩大了社会需求面,能够在一定程度上解决资产、房产项目的抵押贷款,此外再无其他影响。

业内人士分析,这次降准的时间点在楼市淡季,加上东营市楼市的整体供过于求,所以房价出现太大波动的可能性不大,主要作用体现在提振楼市的信心上。中原地产市场研究总监张大伟发文称,信贷政策捆绑的通道已经开启,楼市将获益最大。目前已经明显企稳升温的楼市,在再次降准的影响下难免出现再次的暖上加暖现象。

春节前后买房成最佳时机 房价有望稳中有升

对于购房者来说,近期层出不穷的刺激政策难免会引起一定程度的恐慌,松动的信贷让购房者难以再期待价格下调回归合理。

记者在东营市某楼盘随机采访了几位购房者,正在了解户型的袁先生表示:“对房价的走势还是有些担心,但是政策会如何我们根本不明白,不能一直观望下去,现在就不贵,就决定买了”,在场其他购房者也正逐步打消观望情绪,预备在年前购房。

购房者若继续观望可能会错过最佳购房时机,增加购房成本,考虑到目前部分楼盘还是有打折促销的做法,以及降准后房企定价策略会快速改变,所以购房者积极入市是比较明智的。

一直以来,“楼市拐点”就像“狼来了”一样喊了很多年。但通常都只是短暂的下挫,反弹从未失约,似乎每一次的调整都是为了下一次的疯狂做铺垫。然而,这一次楼市的土壤发生了根本性的变化,楼市反弹是否会失约?“狼”会否真要来了?